

Merkblatt zu Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch

Die Angemessenheit von Wohnraum für Leistungsempfänger nach dem SGB II oder SGB XII ist über eine „Referenzmiete“ festzustellen.

Die Referenzmiete wird gebildet aus dem Produkt der anzusetzenden abstrakten Grundmiete (Mietpreis je m² Wohnfläche) und der abstrakten Wohnraumgröße, sowie den abstrakten Betriebskosten.

Nachstehende Werte für die abstrakte Grundmiete sind anzusetzen:

Für 1-Personenhaushalte	5,53 € je m ²
Für 2- und 3-Personenhaushalte	5,28 € je m ²
Ab 4-Personenhaushalte	5,13 € je m ²

Bei der Feststellung der Angemessenheit ist die sogenannte **erweiterte Produkttheorie** zu beachten. Der Leistungsempfänger kann zu Gunsten oder zu Lasten eines Faktors (z. B. Kaltmiete) abweichen, wenn er dies bei dem anderen Faktor (z. B. Betriebskosten) ausgleicht. Entscheidend ist der aus den einzelnen Faktoren ermittelte Richtwert (Brutto-Kaltmiete = Referenzmiete), dieser darf nicht überschritten werden.

ÜBERSTEIGEN ZU EINEM SPÄTEREN ZEITPUNKT AUFGRUND EINER MIETERHÖHUNG ODER BETRIEBSKOSTENNACHFORDERUNG DIE TATSÄCHLICHEN KOSTEN DIE REFERENZMIETE, WIRD DER ÜBERSTEIGENDE ANTEIL DURCH DAS JOBCENTER NICHT ÜBERNOMMEN!

Personenzahl	Wohnungsgröße	Kaltmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten)	Kalte Betriebskosten	Referenzmiete (Brutto-Kaltmiete)
1	50 m ²	276,50 €	112,50 €	389,00 €
2	65 m ²	343,20 €	146,25 €	489,45 €
3	80 m ²	422,40 €	180,00 €	602,40 €
4	95 m ²	487,35 €	213,75 €	701,10 €
5	110 m ²	564,30 €	247,50 €	811,80 €
6	125 m ²	641,25 €	281,25 €	922,50 €
jede weitere Person	+ 15 m ²	+ 76,95 €	+ 33,75 €	+ 110,70 €

Die Feststellung der angemessenen Heizkosten unterliegt einer Einzelprüfung. Die Angemessenheit ist zu unterstellen, wenn die Heizkosten pro Monat und m² die nachstehenden Grenzwerte nicht übersteigen. Die Grenzwerte wurden durch den kommunalen Leistungsträger aus dem „Bundesweiten Heizspiegel“ ermittelt.

Heizkosten **ohne** Warmwasserbereitungskosten (dezentrale Warmwasserbereitung, z. B. Durchlauf-erhitzer oder Wasserboiler)

Angemessene Heizkosten ohne WWB	Heizart	Ab 01.01.2018 monatlich je m²
	Heizöl	1,08 €
	Erdgas	1,45 €
	Fernwärme	1,75 €
	Strom (Nachtspeicher)	1,08 €

NICHTPRÜFGRENZE

Heizkosten **mit** Warmwasserbereitungskosten (zentrale Warmwasserbereitung)

Angemessene Heizkosten mit WWB NICHTPRÜFGRENZE	Heizart	Ab 01.01.2018 monatlich je m²
	Heizöl	1,37 €
	Erdgas	1,74 €
	Fernwärme	2,06 €
	Strom (Nachtspeicher)	1,37 €

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft ist die Zusicherung von Ihrem bisher zuständigen SGB II - Leistungsträgers einzuholen. **Die Zusicherung ist nur zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.**

Umzugskosten können **bei vorheriger Zusicherung** durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen Leistungsträger übernommen werden. Somit müssten Sie die Höhe der Umzugskosten bei dem/ der für Sie örtlich zuständigen Jobcenter/ Optionskommune erfragen und auch dort ggf. beantragen.

Die Mietkaution kann bei vorheriger Zustimmung durch das/ die neu zuständige Jobcenter/ Optionskommune darlehensweise bis zur gesetzlich festgelegten Höhe von drei Netto-Kalt-Mieten erbracht werden.

Sollten Sie ohne Zustimmung einen Mietvertrag unterschreiben, wird nur die angemessene Miete übernommen. Erhöht sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessene Miete, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht, max. jedoch bis zur Mietobergrenze.

Personen **unter 25 Jahren**, die umziehen, erhalten Kosten der Unterkunft für die **Zeit nach einem Umzug** bis zur **Vollendung des 25. Lebensjahres** nur bei **Zusicherung** vor Abschluss des Vertrages.